

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

19 OCTOBRE 2015

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à exonérer du droit d'enregistrement
proportionnel la convention de vente
d'immeuble résolue amiablement avant tout
transfert de propriété**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F) et
Vincent DE WOLF (F))

Développements

La convention qui constate l'annulation amiable d'une vente d'immeuble est assujettie au droit proportionnel de 12,5 % ou 25 % selon les cas. Il en est de même des conventions de vente d'immeubles qui ne sont pas exécutées :

- en cas de faillite du vendeur ;
- en cas de non-obtention d'un prêt hypothécaire par l'acheteur, si la convention ne contient pas expressément de condition suspensive ;
- en cas de défaut de paiement du prix pour cause d'insolvabilité de l'acheteur ;
- en cas de refus des créanciers hypothécaires de donner mainlevée de leurs inscriptions hypothécaires ;
- en cas de vente d'un bien dont l'acquéreur découvre des vices cachés réhibitoires ou si le bien ne satisfait pas aux lois sur l'urbanisme ;
- en cas de méconnaissance d'un droit de préemption non indiqué dans le compromis ;
- et, en général, en cas de survenance après la signature du compromis de vente, d'un fait nouveau qui remet en cause la convention.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

19 OKTOBER 2015

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende vrijstelling van het evenredige
registratierecht voor verkoopovereenkomsten
betreffende onroerende goederen die
vóór de eigendomsoverdracht in der minne
worden ontbonden**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F) en
Vincent DE WOLF (F))

Toelichting

De overeenkomst waarbij de minnelijke vernietiging van de verkoop van een onroerend goed wordt vastgesteld, is onderworpen aan het evenredige registratierecht van 12,5 % of 25 % naargelang van het geval. Hetzelfde geldt voor de verkoopovereenkomsten van onroerende goederen die niet uitgevoerd worden :

- ingeval de verkoper failliet is ;
- ingeval de koper geen hypothecaire lening verkregen heeft, als de overeenkomst niet uitdrukkelijk een opschortende voorwaarde bevat ;
- ingeval de verkoopprijs niet betaald wordt omdat de koper onvermogen is ;
- ingeval de hypothecaire schuldeisers weigeren opheffing te verlenen van hun hypothecaire inschrijvingen ;
- ingeval een onroerend goed wordt verkocht waarin de koper koopvernietigende verborgen gebreken ontdekt of als het onroerend goed niet voldoet aan de wetten op de stedenbouw ;
- in geval van schending van een recht van voorkoop dat niet in de verkoopovereenkomst is vermeld ;
- en, in het algemeen, ingeval er zich na de ondertekening van de verkoopovereenkomst een nieuw feit voordoet dat de overeenkomst op de helling zet.

Si, au lieu de convenir d'une résolution amiable, une des parties assigne l'autre en résolution judiciaire, le droit proportionnel sera restitué à condition que cette demande soit faite au tribunal dans l'année de la convention (article 209, 3° du Code des droits d'enregistrement)¹.

Cette restitution n'est toutefois pas prévue en cas de résolution à l'amiable d'une convention de vente d'immeuble avant tout transfert de propriété, ce qui crée une véritable situation d'injustice pour les citoyens de bonne foi qui ne souhaitent pas recourir à la justice.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Le présent article ne nécessite aucun commentaire particulier.

Article 2

L'article 2 de la présente proposition d'ordonnance vise à corriger une situation d'injustice qui, en matière de vente immobilière, oblige les citoyens de bonne foi à recourir à la justice, alors que, de commun accord, ils ont conclu une convention de vente d'immeuble résolue amiablement avant tout transfert de propriété.

Imaginons la vente d'un appartement au prix de 99.157,41 euros, dont l'acte authentique devant notaire ne sera jamais passé pour défaut de paiement du prix par l'acheteur.

Légalement, le vendeur sera tenu de payer 24.789,35 euros de droits d'enregistrement, augmentés le cas échéant de 6.197,34 à 24.789,35 euros d'amende.

Il aura bien entendu un recours contre l'acheteur, mais qui est bien souvent insolvable.

Le fait que la résolution amiable soit soumise au tribunal ne met pas obstacle à la perception de l'impôt. Il faut pour cela un vrai procès, et pas un simulacre de procédure judiciaire, ce qui oblige les citoyens à avoir recours à la justice, là ou de commun accord, ils ne le souhaitent pas.

¹ A défaut de pareille demande dans l'année, il sera dû un droit de mutation de 12,5 % sur la première vente et encore une fois un droit de 12,5 % sur la « restitution » du bien dans certains cas, ce qui porte le droit d'enregistrement à 25 %, augmenté d'une amende de 25 %, alors que l'immeuble n'a civilement pas changé de propriétaire.

Als een van de partijen geen minnelijke ontbinding wenst, maar de andere partij dagvaardt met het oog op een gerechtelijke ontbinding, wordt het evenredige registratierecht teruggegeven, op voorwaarde dat de eis tot ontbinding binnen een jaar na de overeenkomst bij de rechtbank is ingesteld (artikel 209, 3°, van het Wetboek van Registratierechten)¹.

Die teruggave is echter niet mogelijk in geval van minnelijke ontbinding van een verkoopovereenkomst voor een onroerend goed vóór elke overdracht van eigendom, wat een onrechtvaardige toestand creëert voor de burgers die te goeder trouw zijn en die niet naar het gerecht willen stappen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Artikel 2 van deze ordonnantie heeft tot doel een onrechtvaardigheid weg te werken. In het kader van de verkoop van een onroerend goed moeten de burgers die te goeder trouw handelen, zich immers tot de rechtbank wenden als zij in onderlinge overeenstemming een verkoopovereenkomst hebben gesloten die in der minne wordt ontbonden vóór de overdracht van de eigendom.

Laten we als voorbeeld de verkoop van een appartement voor 99.157,41 euro nemen, waarvan de authentieke akte nooit voor de notaris verleden zal worden, omdat de koper de prijs niet betaald heeft.

Volgens de wet moet de verkoper 24.789,35 euro registratierechten betalen, eventueel verhoogd met een boete van 6.197,34 tot 24.789,35 euro.

Hij heeft natuurlijk verhaal tegen de koper, die echter vaak onvermogen is.

Het feit dat de minnelijke ontbinding aan de rechtbank wordt voorgelegd belet niet dat de belasting geïnd wordt. Daartoe is een echt proces en geen schijnprocedure nodig. Dit noopt de burgers ertoe zich tot de rechtbank te wenden, terwijl ze dat in onderlinge overeenstemming niet wensen.

¹ Als er binnen het jaar geen eis tot ontbinding is ingesteld, is een recht van overgang van 12,5 % verschuldigd op de eerste verkoop en nog eens een recht van 12,5 % op de « teruggave » van het onroerend goed in bepaalde gevallen, wat het registratierecht op 25 % brengt, vermeerderd met een boete van 25 %, hoewel het onroerend goed volgens het burgerlijk recht niet van eigenaar is veranderd.

De plus, l'administration des finances n'étant pas partie à la procédure, il n'y a aucune raison objective d'imposer ce passage devant le juge.

Jusqu'il y a quelques années, l'administration tolérait une absence de perception si elle constatait que la partie poursuivie était manifestement de bonne foi.

Toutefois, cette tolérance semble terminée. A bon droit. Aucun texte légal n'autorise l'administration à remettre un impôt – aussi abusif soit-il - sous prétexte que le contribuable est irréprochable et entièrement de bonne foi.

Une modification de la loi s'impose dès lors si l'on veut arrêter cet abus légal.

Afin d'éviter les fraudes, les parties devront déposer la convention annulée à l'enregistrement qui prendra dès lors connaissance du prix initialement convenu, lui permettant de relever une insuffisance au cas où l'immeuble sera vendu à un prix inférieur dans un acte ultérieur.

Article 3

Le présent article ne nécessite aucun commentaire particulier.

Olivier de CLIPPELE (F)
Vincent DE WOLF (F)

Bovendien is het bestuur van financiën geen partij in het geding en is er bijgevolg geen enkele objectieve reden om de zaak voor de rechter te brengen.

Tot voor enkele jaren duldde het bestuur van financiën dat het registratierecht niet geïnd werd als het vaststelde dat de vervolgte partij kennelijk te goeder trouw was.

Aan die tolerantie lijkt echter een einde te zijn gekomen. Terecht. Geen enkele wettekst staat de administratie toe om een belasting, hoe onrechtmatig ze ook is, kwijt te schelden omdat er op de belastingplichtige niets aan te merken valt en hij volkomen te goeder trouw is.

De wet moet bijgevolg gewijzigd worden om een einde te maken aan dat wettelijk misbruik.

Om bedrog te voorkomen, moeten de partijen de vernietigde verkoopovereenkomst ter registratie neerleggen. Het registratiekantoor kan dan kennis nemen van de oorspronkelijk overeengekomen prijs en zal aan de hand daarvan een onregelmatigheid kunnen vaststellen als het onroerend goed later in een akte voor een lagere prijs zou worden verkocht.

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à exonérer du droit d'enregistrement proportionnel la convention de vente d'immeuble résolue amiablement avant tout transfert de propriété***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

À l'article 209, alinéa 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, il est inséré un nouveau point 3^obis, rédigé comme suit :

« 3^obis – les droits proportionnels perçus pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, à condition que l'annulation de cette convention intervienne dans l'année de sa conclusion, et que la partie la plus diligente dépose dans ce délai, aux fins d'enregistrement, la convention annulée dans son intégralité.

Cette restitution n'intervient toutefois pas si la convention annulée avait déjà été entièrement exécutée par toutes les parties ou si cette convention constatait un transfert définitif de propriété au profit de l'acquéreur, ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Olivier de CLIPPELE (F)
Vincent DE WOLF (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**houdende vrijstelling van het evenredige registratierecht voor koopovereenkomsten betreffende onroerende goederen die vóór de eigendomsoverdracht in der minne worden ontbonden***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 209, eerste lid, van het Wetboek der registratierechten, wordt het een nieuw punt 3^obis ingevoegd, luidend als volgt :

« 3^obis – de evenredige rechten geheven voor de verkopen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel, waarbij eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen, op voorwaarde dat de overeenkomst vernietigd wordt binnen het jaar na het sluiten ervan en de meest gerede partij binnen die termijn de volledig vernietigde overeenkomst ter registratie aanbiedt.

De rechten worden echter niet teruggegeven als de vernietigde overeenkomst reeds volledig uitgevoerd was door alle partijen of als uit die overeenkomst een definitieve overdracht van eigendom aan de koper blijkt, ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.